

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

4 marzo 2021

Per informazioni: statistiche@bancaditalia.it
www.bancaditalia.it/statistiche/index.html

I principali risultati

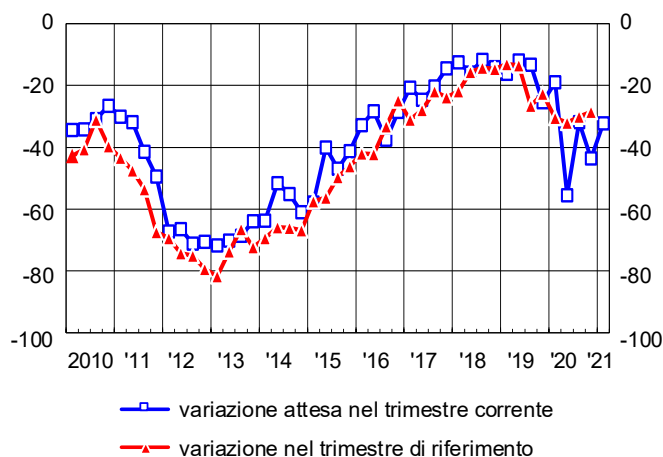
Nell'indagine condotta presso 1.269 agenti immobiliari dal 13 gennaio al 10 febbraio 2021, la quota di agenzie che ha venduto almeno un immobile nel quarto trimestre è nuovamente salita, attestandosi quasi sui valori di un anno prima; la maggior parte degli operatori riferisce una sostanziale stabilità dei prezzi rispetto alla precedente rilevazione, un terzo del campione segnala quotazioni in diminuzione. I giudizi sulle condizioni della domanda e sull'andamento dei nuovi incarichi a vendere sono peggiorati; i tempi di vendita sono rimasti stabili, ma a fronte di un lieve incremento dello sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore. Si conferma l'indicazione secondo cui, dopo lo scoppio della pandemia, sarebbe aumentata la dimensione media delle abitazioni oggetto di compravendita.

Le prospettive sono migliorate, sia sul proprio mercato di riferimento sia su quello nazionale, pur rimanendo in entrambi i casi prevalenti le attese negative. La maggior parte degli agenti prevede effetti negativi dell'epidemia sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita; per poco meno di un terzo del campione tali effetti si protrarrebbero fino alla metà del 2022.

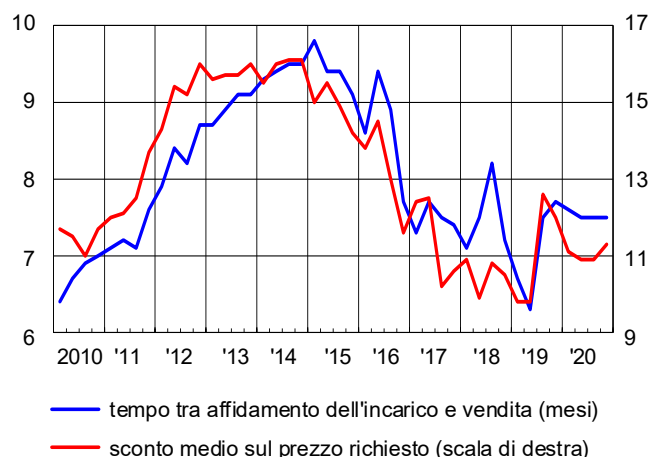
Figura 1

Figura 2

Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)



Tempi di vendita e sconto medio sul prezzo richiesto (2)



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione"; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

Periodo di riferimento: 4° trimestre 2020

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Prevalgono i giudizi di stabilità dei prezzi

Circa il 60 per cento delle agenzie intervistate ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel quarto trimestre del 2020, in linea con quanto rilevato per il terzo trimestre nella precedente indagine. La quota di operatori che ravvisa un calo delle quotazioni resta significativa (33,7 per cento da 35,5 nell'indagine precedente; fig. 1).

La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione è risalita sui livelli precedenti l'epidemia

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel trimestre ottobre-dicembre è nuovamente salita (all'82,1 per cento), portandosi poco al di sotto dei valori di un anno prima. È aumentata la superficie media degli immobili intermediati: il 56,4 per cento ha una metratura compresa fra 80 e 140 mq, mentre per il 37,8 la superficie è inferiore agli 80 mq (51,5 e 44,3 per cento, rispettivamente, nella rilevazione riferita al quarto trimestre del 2019). La quasi totalità delle case vendute era libera; la maggior parte risultava abitabile, ma parzialmente da ristrutturare (74,6 per cento, contro 18,2 di quelle nuove o in ottimo stato) e di tipologia signorile o civile (53,6 per cento, contro 39,5 di tipologia economica o popolare). La classe energetica degli immobili è in genere bassa, ma in lieve miglioramento rispetto a un anno prima. Il 46,2 per cento dei potenziali acquirenti intendeva acquistare una prima casa di proprietà per sé o per i propri familiari, il 32,9 cambiare abitazione, il 15,8 ricercava una seconda casa a fini di investimento.

Le difficoltà nelle visite alle abitazioni dovute all'epidemia hanno penalizzato l'attività delle agenzie

Le difficoltà nell'organizzare le visite alle abitazioni a causa delle misure restrittive per contrastare la pandemia o della paura del contagio hanno avuto un impatto rilevante sull'attività di intermediazione per più di un quarto delle agenzie intervistate; per quasi il 60 per cento l'effetto è stato basso o medio, anche grazie al ricorso a strumenti telematici e digitali. Solo il 16,1 per cento degli intervistati ritiene di non aver subito limitazioni nelle visite.

Peggiorano i giudizi sulla domanda

Il saldo tra i giudizi di aumento e di riduzione dei potenziali acquirenti nel quarto trimestre è tornato negativo, seppure su un livello superiore (-12 punti percentuali, da 8,8 nella precedente indagine) a quelli registrati nella prima metà dell'anno in concomitanza con lo scoppio della crisi pandemica (fig. 3). I giudizi sulla domanda sono sfavorevoli sia nelle aree urbane sia in quelle extra cittadine. Il saldo fra la percentuale di agenzie che segnalano un aumento di nuovi incarichi a vendere e la quota di quelle che ne indicano una flessione è fortemente peggiorato (a -29,5 punti percentuali, da -11,8; fig. 3 e tavola); il risultato è lievemente più negativo nelle città. Metà degli agenti ravvisa un numero di incarichi da evadere stabile rispetto al trimestre precedente; la quota di quelli che ne indica una diminuzione è scesa lievemente (al 36,4 per cento, da 37,6). Al contempo è nuovamente diminuita la percentuale di coloro che indicano un incremento delle commesse inevase (13,6 per cento da 19,9).

¹ Il testo è stato curato da Marianna Riggi; l'appendice statistica da Matteo Mongardini (con la collaborazione di Anna Maria Stellati per la parte editoriale e Roberto Marano per gli aspetti grafici). L'indagine è condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa (referenti Giampiero Bambagioni e Ettore Troiani) e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare; referenti Maurizio Festa e Gianni Guerrieri). Si ringraziano le agenzie che hanno partecipato all'indagine. I dati, raccolti esclusivamente per finalità di analisi economica, sono trattati ed elaborati in forma aggregata, nel rispetto della normativa sulla privacy. La nota metodologica, il questionario utilizzato e l'appendice statistica sono disponibili ai seguenti indirizzi:

<http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2019/metodologia.pdf>

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/04/quest_IV_trim_2020.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/04/app_stat_IV_trim_2020.zip

I tempi di vendita restano stabili

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è lievemente aumentato rispetto al trimestre precedente, all'11,3 per cento (dal 10,9; tavola e fig. 2); i tempi di vendita sono rimasti sostanzialmente stabili, a 7,5 mesi (tavola e fig. 2).

Rimane ampio il divario fra prezzi offerti e domandati

È diminuita la percentuale di agenzie che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti (25,8 per cento, da 27,6). Il divario fra prezzi richiesti e domandati si conferma la causa prevalente di cessazione dell'incarico, perché le proposte di acquisto sono ritenute troppo basse dai venditori (54,3 per cento degli agenti) oppure perché i compratori giudicano troppo elevati i prezzi offerti (50,5 per cento).

La quota di acquisti finanziati da mutuo è salita

La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è tornata a salire, al 73,8 per cento (dal 71,5; tavola), riportandosi sui valori dell'estate del 2019. Il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è appena diminuito, al 76,7 per cento (tavola e fig. 5).

I canoni di affitto scendono nelle grandi città

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel quarto trimestre è lievemente diminuita, al 79,1 per cento (da 80,2 nel terzo; tavola), ma resta oltre 10 punti percentuali al di sopra dei livelli registrati nella prima metà del 2020. Sono nuovamente emerse indicazioni di una riduzione degli affitti medi nelle aree urbane e metropolitane: la quota di operatori che segnala una riduzione dei canoni di locazione è lievemente salita rispetto ai giudizi sul terzo trimestre, al 48,7 nelle aree urbane (13,6 nella rilevazione di un anno fa); fuori dalle grandi città, invece, i giudizi sui canoni sono rimasti sostanzialmente stabili. Il saldo tra prospettive di aumento e di diminuzione dei prezzi di affitto nel primo trimestre del 2021 resta ampiamente negativo, risentendo delle attese ancora particolarmente negative nei centri urbani (-36,2 punti percentuali), solo in lieve recupero rispetto all'indagine precedente. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è ancora salito, portandosi al 4,8 per cento. Il saldo tra la quota di agenzie che hanno riportato incarichi a locare in crescita nel quarto trimestre e quelle che ne hanno segnalato una diminuzione è tornato a scendere (-22,3 punti percentuali, da -13,3; tavola).

Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento migliorano, ma restano prevalentemente sfavorevoli...

Dopo il forte peggioramento registrato nella scorsa indagine, le attese delle agenzie riguardo al proprio mercato di riferimento sono notevolmente migliorate, pur restando improntate al pessimismo: il 26,3 per cento degli operatori ha aspettative sfavorevoli per il primo trimestre contro solo il 9,4 di coloro che nutrono attese favorevoli (da 46,7 e 4,7, rispettivamente; fig. 4). Una quota analoga di agenzie esprime prospettive negative anche su un orizzonte biennale, ma a fronte del 45,0 per cento con attese favorevoli. Il saldo fra la percentuale di agenzie che prevede un aumento dei nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso e la percentuale di coloro che se ne attendono una riduzione è fortemente migliorato, pur rimanendo negativo (-7,6 punti percentuali, da -26,0; tavola). Anche le attese sull'evoluzione dei prezzi di vendita nel primo trimestre rimangono decisamente orientate al ribasso, ma in misura molto più contenuta che nell'indagine precedente: il relativo saldo è sceso a -32,3 (da -43,6).

... così come quelle sull'andamento del mercato nazionale

Le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale sono migliorate: con riferimento all'andamento nel trimestre in corso il saldo resta negativo ma in misura molto più contenuta rispetto alla scorsa rilevazione (-26,6 punti percentuali da -44,8; tavola). Le prospettive a due anni sono tornate positive, con un saldo fra aspettative di miglioramento

e peggioramento pari a 9,6 punti percentuali (da -1,2). La quota di agenti che si attende un impatto negativo dell'epidemia sulla domanda di abitazioni resta elevata, ma in diminuzione rispetto alla scorsa indagine (47,8 per cento, da 58,4): tra essi, per quasi la metà gli effetti si esauriranno entro la fine del 2021, per quasi un terzo si prolungheranno fino alla metà del 2022. Si confermano più eterogenee le opinioni riguardo all'impatto dell'epidemia sull'offerta di abitazioni: il 34,5 per cento degli operatori ritiene che l'epidemia ne stia determinando una riduzione a fronte del 43,3 che esprime un giudizio di incremento. Quasi il 60 per cento delle agenzie prefigura riflessi negativi sui prezzi di vendita (da 66,8); di questi, il 46,2 per cento prevede che tali effetti si esauriranno alla fine del 2021 a fronte del 32,7 che ritiene si protrarranno fino alla metà del 2022, mentre quasi il 12 si aspetta un impatto oltre tale orizzonte.

Grafici e Tavola

Figura 3

Mandati a vendere e numero di potenziali acquirenti
(saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")

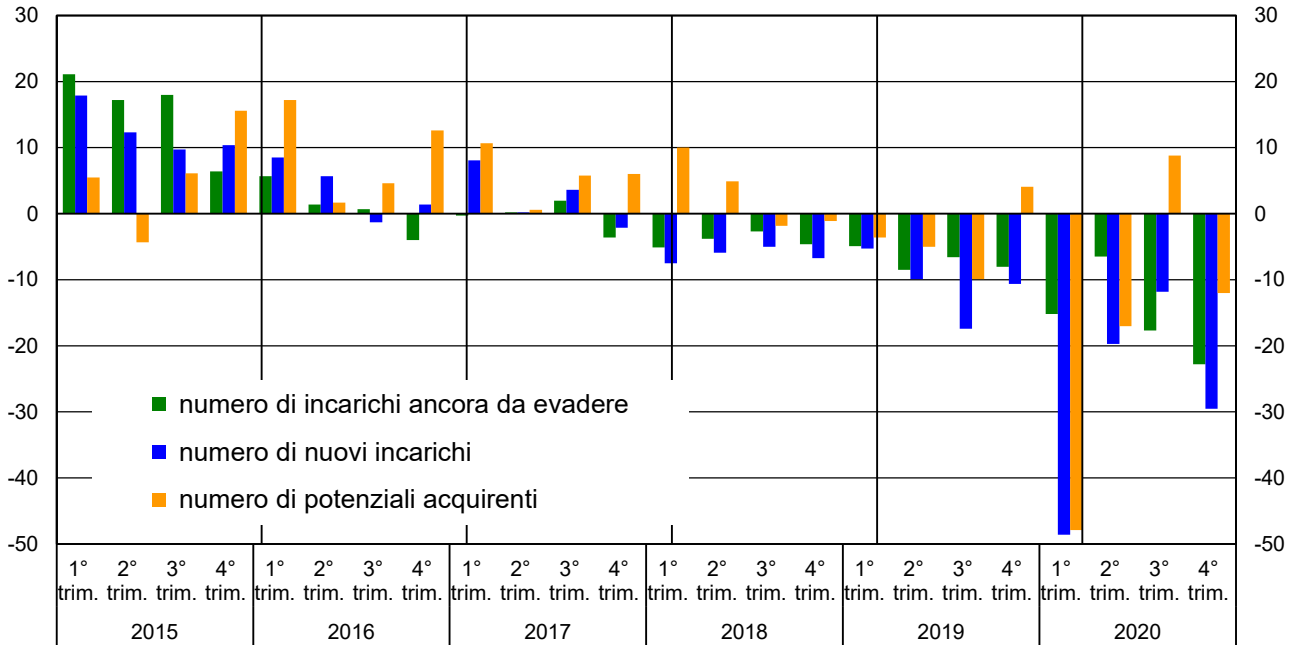


Figura 4

Condizioni del mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre corrente
(saldo tra le percentuali di risposte "favorevoli" e "sfavorevoli")

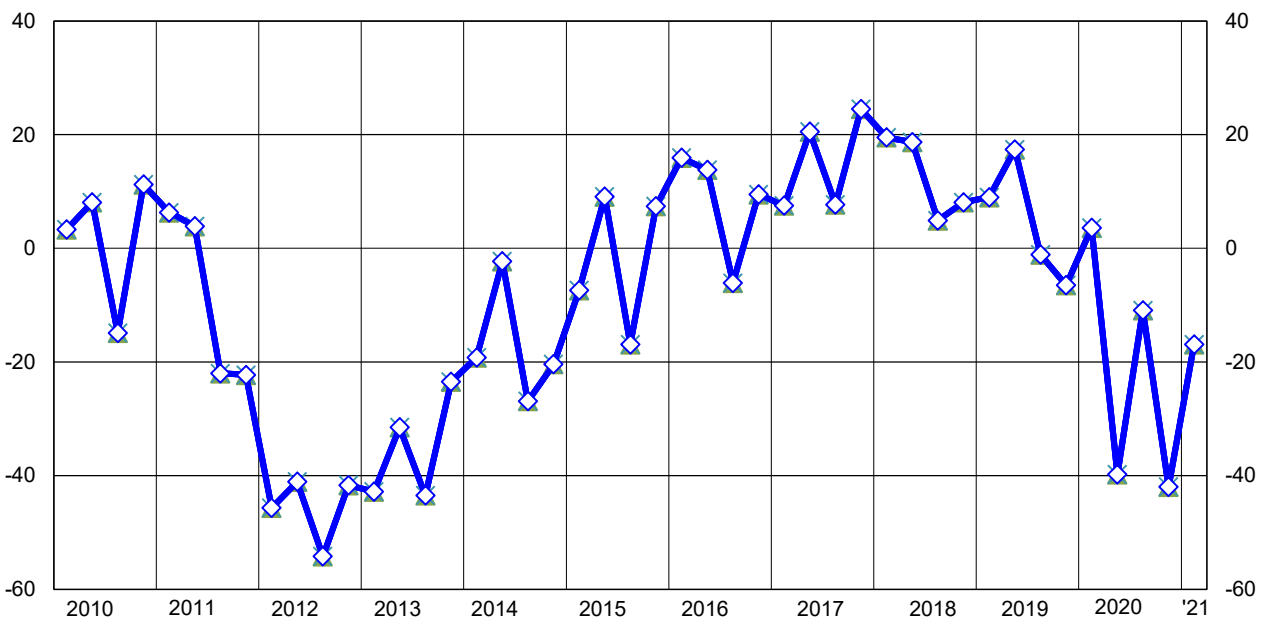
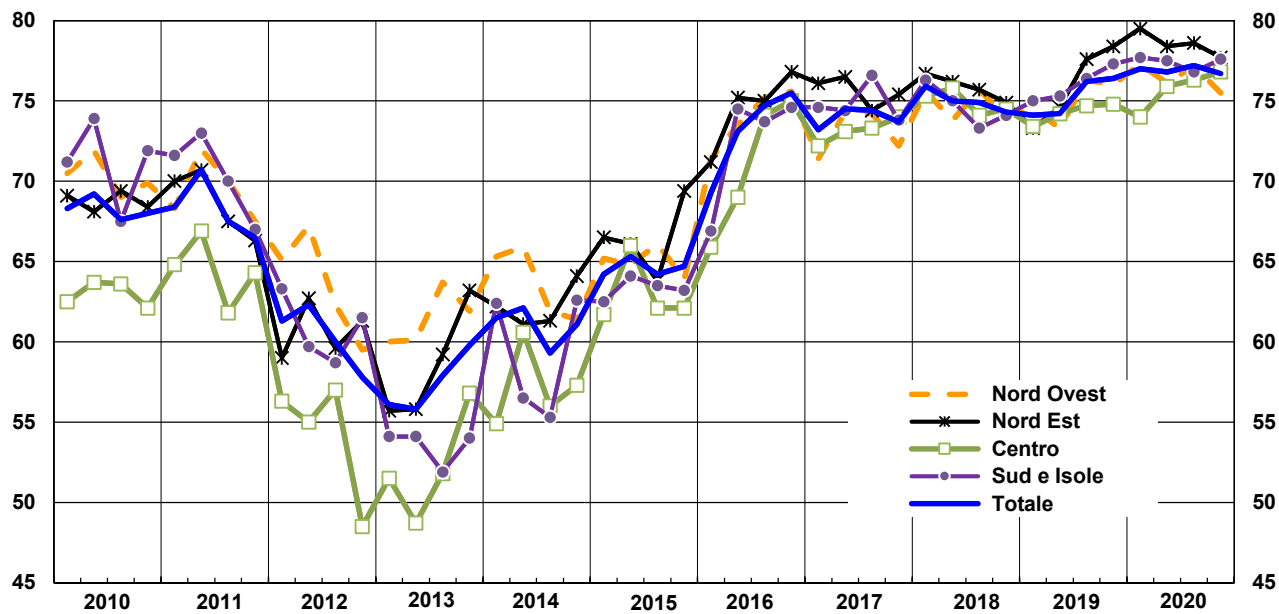


Figura 5

Rapporto tra prestito e valore dell'immobile nelle opinioni delle agenzie
(valori percentuali)



Principali risultati dell'indagine (1)
(valori percentuali dove non diversamente indicato)

| | Totale | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2019 4° trim. | 2020 1° trim. | 2020 2° trim. | 2020 3° trim. | 2020 4° trim. |
| <u>Compravendite</u> | | | | | |
| Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile | 84,4 | 72,4 | 69,9 | 79,5 | 82,1 |
| Sconto medio | 12,0 | 11,1 | 10,9 | 10,9 | 11,3 |
| Tempi di vendita (mesi) | 7,7 | 7,6 | 7,5 | 7,5 | 7,5 |
| Quota di acquisti finanziati con mutuo | 71,2 | 66,9 | 75,2 | 71,5 | 73,8 |
| Rapporto tra prestito e valore dell'immobile | 76,4 | 77,0 | 76,8 | 77,2 | 76,7 |
| <i>Giudizi sul 4° trimestre 2020 (2)</i> | | | | | |
| Prezzi di vendita | -22,7 | -30,4 | -32,1 | -30,2 | -28,5 |
| Incarichi da evadere | -8,0 | -15,2 | -6,5 | -17,7 | -22,8 |
| Nuovi incarichi a vendere | -10,6 | -48,6 | -19,7 | -11,8 | -29,5 |
| <i>Attese per il 1° trimestre 2021 (2)</i> | | | | | |
| Prezzi di vendita | -19,0 | -55,6 | -31,9 | -43,6 | -32,3 |
| Nuovi incarichi a vendere | 4,5 | -5,7 | 3,1 | -26,0 | -7,6 |
| Situazione del mercato in cui opera l'agenzia | 3,6 | -39,8 | -10,9 | -42,0 | -16,9 |
| Situazione del mercato immobiliare in Italia | -0,6 | -44,8 | -19,0 | -44,8 | -26,6 |
| <u>Locazioni</u> | | | | | |
| Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile | 80,2 | 66,7 | 68,6 | 80,2 | 79,1 |
| <i>Giudizi sul 4° trimestre 2020 (2)</i> | | | | | |
| Canoni di locazione | 4,4 | -12,6 | -16,3 | -21,4 | -22,3 |
| Nuovi incarichi a locare | -22,9 | -32,5 | -25,0 | -13,3 | -22,3 |
| <i>Attese per il 1° trimestre 2021 (2)</i> | | | | | |
| Canoni di locazione | 6,9 | -18,7 | -12,3 | -23,5 | -17,8 |

(1) Le tavole statistiche contenenti tutti i dati raccolti nell'indagine sono disponibili all'indirizzo: <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/index.html>. – (2) Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli (diminuzione).

Tutti i fascicoli della collana Statistiche sono disponibili sul sito Internet della Banca d'Italia:
<http://www.bancaditalia.it/statistiche/>

Eventuali chiarimenti sui dati contenuti in questa pubblicazione possono essere richiesti
via e-mail all'indirizzo: statistiche@bancaditalia.it

Pubblicazione non soggetta a registrazione ai sensi dell'art. 3 bis della L. 103/2012